



ZACHODNI FUNDUSZ INWESTYCYJNY NFI S.A.

List Zarządu Zachodniego Funduszu Inwestycyjnego NFI S.A.

Szanowni Państwo,

Grupa Kapitałowa Zachodniego NFI przeszła w roku 2006 szereg strategicznych przemian. Zmiany w akcjonariacie zapoczątkowały nową strategię inwestycyjną a udana akwizycja spółki Foxone Sp. z o.o. zdecydowanie rozszerzyła skład Grupy oraz zwiększyła wartość jej aktywów. W związku ze zmianami zespół zarządzający Funduszem stanął przed szeregiem poważnych wyzwań obejmujących między innymi: uporządkowanie struktury Grupy, pracę nad wzrostem wartości najistotniejszych aktywów, a przede wszystkim odbudowanie zaufania inwestorów do Zachodniego NFI. Obserwując imponujący wzrost wyceny rynkowej Funduszu w ciągu 2006 roku zakładamy, że efekty naszych wysiłków zostały docenione przez inwestorów i cieszymy się, że możemy pogratulować Państwu doskonałej inwestycji.

Zmiany w akcjonariacie Funduszu zapoczątkowały realizację nowej strategii inwestycyjnej Grupy, zakładającej maksymalizację wartości aktywów netto poprzez koncentrację działań na projektach nieruchomościowych. W ramach realizacji założeń strategii inwestycyjnej, Grupa systematycznie zwiększała zaangażowanie w projekty nieruchomościowe, wyzbywając się równolegle akcji i udziałów w spółkach o odmiennym profilu działalności. W trakcie 2006 roku Grupa dokonała sprzedaży większości posiadanych spółek, które nie były związane z realizacją projektów nieruchomościowych. Środki pozyskiwane ze sprzedaży Grupa inwestowała przede wszystkim w zwiększanie kontroli nad spółkami celowymi posiadającymi nieruchomości oraz w przygotowanie projektów deweloperskich.

Proces przygotowania projektów deweloperskich w ciągu 2006 roku polegał przede wszystkim na prowadzeniu prac koncepcyjnych we współpracy z architektami oraz na przygotowaniu wniosków o uzyskanie stosownych pozwoleń administracyjnych. Utworzono również spółki celowe, do których wniesiono aktywa mające służyć realizacji projektów deweloperskich urealnijając jednocześnie ich wycenę. Praca nad przygotowaniem projektów deweloperskich w połączeniu z doskonałą koniunkturą na rynku nieruchomości dała wymierne efekty w postaci znaczącego wzrostu wartości aktywów nieruchomościowych Funduszu. Wzrost wyceny spółek nieruchomościowych znalazł odzwierciedlenie w doskonałych wynikach finansowych Funduszu za 2006 roku.

W przypadku osiągnięcia satysfakcjonującej wyceny, która pozwalała na realizację wysokiej stopy zwrotu z inwestycji bez ponoszenia ryzyka realizacji projektu, zarząd Funduszu decydował się na sprzedaż aktywów. Przykładem może być inwestycja przy Placu Trzech Krzyży, która została sprzedana za kwotę 58 mln złotych ustanawiając tym samym dotychczas nie pobity transakcyjny rekord cenowy w Warszawie na poziomie 31 tys. złotych za metr kwadratowy działki.

Zdając sobie sprawę ze skomplikowanej struktury Grupy Kapitałowej, równolegle z prowadzeniem inwestycji nieruchomościowych, zarząd Funduszu prowadził w roku 2006 działania zmierzające do uproszczenia struktury Grupy poprzez likwidację bądź sprzedaż większości spółek i pozostawienie w Grupie wyłącznie podmiotów realizujących projekty nieruchomościowe. Efektem prowadzonej restrukturyzacji jest stopniowe ograniczanie kosztów działania oraz upraszczanie zarządzania Grupą.

ZACHODNI FUNDUSZ INWESTYCYJNY NFI S.A.

03-839 Warszawa ul. Grochowska 316/320, tel. (22) 813 40 15, fax. (22) 813 57 15

Spółka wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy,

XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem 0000025172

Zarząd w składzie: Marcin Rulnicki – Wiceprezes Zarządu, Romuald Grochocki – Wiceprezes Zarządu

Kapitał zakładowy w wysokości 10 673 571,50 zł opłacony w całości

Działania restrukturyzacyjne obejmowały również zwiększenie przejrzystości działania Grupy, przede wszystkim poprzez wdrożenie Kodeksu Dobrych Praktyk, oraz poprawą komunikacji Funduszu z rynkiem finansowym. Mamy nadzieję, że wysiłki te zostały przez Państwa zauważone i oceniamy, że wzrost wyceny giełdowej Zachodniego NFI wynika w części również z poprawy transparentności działań Funduszu.

W ramach prowadzonej restrukturyzacji rozwiązano również kwestię akcji Funduszu pozostających pod kontrolą spółek Grupy. Realizując postanowienia Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Funduszu z dnia 16 maja 2006 roku Fundusz prowadził skup akcji własnych celem umorzenia, w wyniku którego jest obecnie posiadaczem 11,599,750 akcji własnych. Wartość akcji własnych skupionych w celu umorzenia wynosi 106 mln złotych. Po uzyskaniu zgody Walnego Zgromadzenia Fundusz zamierza umorzyć posiadane akcje własne. Stosowny punkt został umieszczony w porządku obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Funduszu zwołanego na 16 lipca 2007 roku.

Strategiczne zmiany w Grupie oraz konsekwentna realizacja przyjętej strategii znajdują odzwierciedlenie w znakomitych wynikach finansowych, które Grupa Zachodniego NFI osiągnęła w roku 2006. Skonsolidowany wynik netto, którym zakończyła rok Grupa Zachodniego NFI wyniósł 113,7 mln złotych. Na uzyskany wynik w największej części wpłynęła aktualizacja wyceny aktywów nieruchomościowych posiadanych przez Grupę. W ciągu 2006 roku wartość aktywów netto Grupy wzrosła do poziomu 206,2 mln złotych.

Dobre wyniki finansowe, efektywna realizacja przyjętej strategii oraz istotna poprawa przejrzystości działania Grupy wpłynęły na znaczny wzrost wyceny akcji Zachodniego NFI. W ciągu 2006 roku kapitalizacja Funduszu wzrosła ponad ośmiokrotnie.

Plany strategiczne Grupy Zachodniego NFI na rok 2007 są w dużej mierze uzależnione od realizacji umowy inwestycyjnej ze spółką Polnord S.A. oraz od decyzji akcjonariuszy odnośnie dalszego funkcjonowania Funduszu. W wyniku realizacji umowy inwestycyjnej majątek Grupy będzie składał się przede wszystkim z akcji Polnord S.A. oraz pozostałych aktywów z przewagą gotówki pozyskanej ze sprzedaży projektu przy Placu Trzech Krzyży. Zachodni NFI otrzymał propozycję współpracy z Grupą Supernova przy realizacji nowych projektów inwestycyjnych i jest gotowy rozpocząć działania na bazie posiadanych aktywów oraz ewentualnych środków z nowej emisji, przy czym ostateczną decyzję o rozpoczęciu nowych inwestycji pozostawia Walnemu Zgromadzeniu, które odbędzie się w dniu 16 lipca 2007 roku.

Podsumowując, chcielibyśmy podziękować całemu zespołowi Zachodniego NFI za zaangażowanie oraz konsekwentne działanie na rzecz budowania wartości Grupy. Dziękujemy również Radzie Nadzorczej za konstruktywny dialog i merytoryczne wsparcie w realizacji przyjętej strategii. Przede wszystkim chcielibyśmy jednak podziękować akcjonariuszom Funduszu za okazane nam zaufanie. Oceniamy, że wyniki finansowe osiągnięte w 2006 roku, a przede wszystkim wzrost wartości Funduszu w tym okresie, powinny spełniać oczekiwania akcjonariuszy Spółki. Zapewniamy, że w kolejnym roku Zarząd dołoży wszelkich starań, aby kontynuować dobrą passę Zachodniego NFI i równie skutecznie pracować na dalszy wzrost wartości Państwa inwestycji.

Marcin Rulnicki

Wiceprezes Zarządu

p.o. Prezesa Zarządu

Zachodniego Funduszu Inwestycyjnego NFI S.A.

ZACHODNI FUNDUSZ INWESTYCYJNY NFI S.A.

03-839 Warszawa ul. Grochowska 316/320, tel. (22) 813 40 15, fax. (22) 813 57 15

Spółka wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy,

XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem 0000025172

Zarząd w składzie: Marcin Rulnicki – Wiceprezes Zarządu, Romuald Grochocki – Wiceprezes Zarządu

Kapitał zakładowy w wysokości 10 673 571,50 zł opłacony w całości